

契税、增值税等多项税收政策调整 促进房地产市场整体平稳健康发展

近日,财政部、税务总局、住房城乡建设部发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》,税务总局发布了《关于降低土地增值税预征率下限的公告》,自2024年12月1日起执行。公告明确,加大住房交易环节契税优惠力度,积极支持居民刚性和改善性住房需求;降低土地增值税预征率下限,缓解房地产企业财务困难。明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税优惠政策,降低二手房交易成本,保持房地产企业税负稳定。

□本报记者 李小白

加大住房契税优惠力度 积极支持刚需改善住房需求

近日,财政部、税务总局、住房城乡建设部发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》,税务总局发布了《关于降低土地增值税预征率下限的公告》,自2024年12月1日起执行。

根据相关公告,此次新政加大住房交易环节契税优惠力度,积极支持居民刚性和改善性住房需求。其中,契税方面,将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米,并明确北京、上海、广州、深圳4个城市可以与其他地区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策,即调整后,在全国范围内,对个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房,只要面积不超过140平方米的,统一按1%的税率缴纳契税。

根据公告,对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为140平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为140平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房,面积为140平方米及以下的,减按1%的

税率征收契税;面积为140平方米以上的,减按2%的税率征收契税。家庭第二套住房是指已拥有一套住房的家庭购买的第二套住房。

公告明确,为让更多的纳税人享受到政策红利,对于2024年12月1日后个人购买住房申报缴纳契税的,以及2024年12月1日前购买住房但于2024年12月1日后申报缴纳契税的,符合新发布公告规定的,均可按新发布公告执行。

另外,新政取消普通住宅和非普通住宅标准后,对个人销售已购买2年以上(含2年)住房一律免征增值税。原针对北京、上海、广州、深圳4个城市个人销售已购买2年以上(含2年)非普通住房征收增值税的规定相应停止执行。

降低土地增值税预征率下限 将缓解房地产企业财务压力

房地产企业拿地开发增值需要缴纳土地增值税。为保障土地增值税收入及时均衡入库,按照有关规定,税务部门对纳税人在项目竣工结算前转让房地产取得的收入,按一定比例预征土地增值税,待项目全部竣工、办理

结算后再进行清算,多退少补。

据了解,2010年,为更好发挥土地增值税预征调节作用,税务总局制发了《关于加强土地增值税征管工作的通知》,规定了预征率下限,除保障性住房外,东部地区省份下限为2%,中部和东北地区省份下限为1.5%,西部地区省份下限为1%。当前,随着房地产市场形势变化,不同房地产项目的增值水平发生结构性分化,有的房地产项目增值率下降幅度较大,有必要对预征率下限作出调整,以便给各地科学调整预征率预留空间,促进房地产市场平稳健康发展。

此次税务总局发布公告,将预征率下限降低了0.5个百分点,除保障性住房外,东部地区省份预征率下限为1.5%,中部和东北地区省份预征率下限为1%,西部地区省份预征率下限为0.5%。并且,各地可结合当地实际情况,对实际执行的预征率进行调整。

此前在土地增值税优惠方面,也区分为普通住宅和非普通住宅。此次新政明确取消普通住宅和非普通住宅标准的城市,对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅,继续实施免征土地增值税优惠政策。

业内人士认为,此次政策调整,有利于缓解房地产企业的资金压力,支持和推动房地产行业稳步向前发展。

业界观点



◆石家庄房地产市场研究中心联席主任、《猛聊》出品人 赵猛

税费减少将提振二手房交易 优化二手房交易结构

过去只有购买90平方米及以下的首套房,契税减按1%征收。而现在购买90至140平方米的房子,对个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房,都可以减按1%征收。

契税下调,将带来税费成本的减少,是对改善型住房需求实实在在地提振,将有力助推改善住房需求的市场活力。

财政部契税政策是在积极落实房地产行业止跌回稳的战略导向,契税调低,能够降低购房交易成本,不仅能够促进新房市场止跌回稳,还能加快二手房市场活跃度上升,进而能够加快二手房与新房直接的传导链条,对于楼市信心及预期恢复有积极影响。契税降低,叠加首付比例下降,以及按揭贷款利率的下降,效果会更加明显。

此次新政减税费,降低二手房交易成本。例如,房东出售持有2年以上非普通住宅的积极性增加,因为不用担心交税了。从这个角度看,会促进一些次新房和好房源的加快挂牌,反过来是利好购房者认购次新房和大户型住房。对于优化二手房交易结构、提振二手房交易等都有积极的作用。

本报记者 李小白



◆易居研究院智库中心研究总监、著名前瞻性地产分析师 严跃进

契税下调激活中大户型认购 助力市场进一步向好

此次契税下调影响重大。一是直接激活中大户型房子的认购,即对于90至140平方米、140平方米以上的住房,会减少税费成本,也是对改善型住房需求的提振。二是利好一线城市住房交易,过去一线城市认购中大户型房子,契税普遍高于全国水平。目前要求总体看齐,将进一步降低购房成本,并助力市场进一步向好。三是利好去库存。

此次契税优惠新政,将利好楼市整体健康向上发展,尤其是能够有效激发改善人群的市场购买力。

此次契税下调,是今年购房政策调整中较大的一项内容。包括一些城市近期已经取消了普通住宅和非普通住宅标准,与之相关的增值税政策自然有了下降的可能,这体现了房屋交易成本降低,尤其是降低房屋出售成本的导向

显现明显。

契税下调政策带来的另一个利好是,大户型二手房交易税费降低了,在一定程度上能够激发二手房市场的活跃度。房企的中大户型的住房交易预计会明显拉升,有助于今年11月下旬及以后的营销工作,进一步对整体房地产市场起到积极影响和发挥有效作用。

本报记者 李小白

此次新政降低企业和个人税收 促进市场供需平衡

这项政策旨在促进房地产市场的平稳健康发展,通过降低契税税率,减轻购房者的负担,刺激住房消费需求。

房产交易环节特别是二手房交易,主要涉及契税和增值税,此次新政将享受1%低税率优惠的面积标准提高到140平方米,有利于降低交易环节的税收成本,支持刚需和改善人群的住房需求。

目前,我国相关税收优惠政策会区分普通

住宅和非普通住宅,一些地方有相应标准。此次新政的积极作用显现明显,将进一步促进房地产市场向好向上发展。

具体来看,取消普通住宅和非普通住宅标准后,对个人销售已购买2年以上(含2年)住房一律免征增值税。由此看来,该政策旨在鼓励房地产市场消费,尤其是鼓励已有房居民进行改善性置换。

总体来看,此次楼市新政有利于简化税制,

降低企业和个人税收负担,进而激发市场活力,促进房地产市场的供需平衡。国家统计局11月15日发布的10月份70个大中城市商品住房销售价格变动情况显示,各线城市商品住宅销售价格环比降幅收窄或转涨、同比降幅趋稳,房地产市场进一步改善。相信,在一系列房地产政策组合拳的叠加作用下,房地产市场有望继续保持向好态势。

本报记者 李小白



◆北京今日潮流企业策划有限公司董事长、著名地产观察员 陈俊